I ERE RENCONTRE DU CLUB REGIONAL MAITRISE D'OUVRAGE

Regards croisés sur la procédure conception-réalisation

jeudi 20 juin 2013

DOSSIER DU PARTICIPANT

version définitive

ASSOCIATION RÉGIONALE DES ORGANISMES HLM DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR & CORSE
Le Saint-Georges • 97 avenue de la Corse • 13007 MARSEILLE
Tél. +33 (0)4 91 13 73 26 • Fax. +33 (0)4 91 52 12 01 • www.arhlmpacacorse.com • bienvenue@arhlmpacacorse.com
Association Loi 1901 • Siret 326 843 018 00028 • APE 9499Z • Membre de la FNAR

SOMMAIRE

Invitation **5**

Programme de la matinée **6**

Liste des participants **7**

1 - L'ACTUALITE « MAITRISE D'OUVRAGE » **9**

L'actualité nationale
intervention de Chrystel Gueffier-Pertin (USH) 10

L'actualité régionale
Intervention de Pascal Gallard (AR Hlm PACA & Corse) 16

2 REGARDS CROISES SUR LA PROCEDURE CONCEPTION-REALISATION **29**

Premiers enseignements sur la conception-réalisation (note de l'USH) 30

Retour d'expérience de l'OPH Cannes et Rive droite du Var
« les Collines de l'Esterel » (42 PLUS et 18 PLA-I à Cannes) 34

Le point de vue de Sophie Nivaggioni un Architecte qui connaît le logement social

Envoyé: jeudi 6 juin 2013 10:36
À: POULEAU Philippe; MUR José; SECCHI Robert; MOLINIE Richard; FOLI Olivier; MARCHAND Jean-Noël; DAMON Olivier; GUYOT Delphine; LABRY Lionel; CUOMO Léopold; BRISSE Catherine; LAZZARA Gaëtan; BONDON Jean-Luc; ROSANVALLON David; OFCARD Alain; DUTHEIL Nathalie; ABA Mourad; LE GOAS Françoise; CHARPENTIER Grégoire; HARTER Didier; MARC Gilles; FERAUD Evelyne; SCARELLA Julien; GARCIA Michel; DAMIDAUX Laurence; ALESSANDRI Jean-Philippe; MACHET Didier; LUYTON Nicolas; ORLANDO Sandra; BREUIL Sophie ; ROBERT Sylvie; CIARLONE Patrick; CALVO Bernard ; THERON Pierre; BUIJS Peter; NICOLAS Philippe; VITOLINI Patrick; BODARWE Gilles; CONSTANTIN Virginie; TEHANI Mustapha; COLONEL Charles; CERTHOUX Eric
Cc: AR Hlm PACA & Corse
Objet: TR: 20 juin 2013 - St Maximin / Club Maîtrise d'Ouvrage du logement social
Pièces jointes: Bulletin d'inscription.doc; Programme Club MO 20.06.2013.pdf; PLAN D'ACCES COUVENT ROYAL ST MAXIMIN.pdf

Madame, Monsieur,
Vous trouverez ci-joint et ci-dessous pour information l'envoi adressé à vos Directeurs Généraux hier.
En espérant vous retrouver pour cette première séance de notre club régional Maîtrise d'Ouvrage du logement social,
je vous en souhaite bonne réception.

Pascal GALLARD
Directeur adjoint
AR Hlm PACA & Corse
Le Saint-Georges
97, avenue de la Corse
13007 Marseille
tél : 04 91 13 73 26 - fax : 04 91 52 12 01
bienvenue@arhlmpacacorse.com

De : AR Hlm PACA & Corse
Envoyé : mercredi 5 juin 2013 09:49
À : ABBES Christian; BANTOS Serge; COLIN Didier; FANCHON Norbert; FIESCHI Jacques; LAFON Denis; MAGNAN Sandrine; MERCIER Bruno; OLIVER Bernard; THOMAS Daniel; AMICO Patrick; BONNOIS Stéphane; BONNOIS Stéphane; BORDIN Sandrine; BOUCHE Alexandre; COURAZIER Alain; FERRAND Jacques; FOURNON Pierre (NLP); FRIQUET Pascal; GIRAL Jean-Paul; LEXTRAIT-GENSSE Anne-Christel ; MACHET Didier; MILLAUD Marc-Lionel; NICOL Franck; NOEL Marc; PINET Jean-Marc; POULAIN Jean-Yves; RANVIER Bernard ; SAUTAREL Jean-Pierre; SORDELET Xavier; TOESCA Philippe; VERLAQUE Claudine; VOGLIMACCI Hubert; AUBRY Martial; CANAPA Joël; CENDRES Claude; DEJOUX Michel; GREGOIRE Michel; HERBERT Cathy; IVALDI Jean-Luc; LAFONT Gérard; LERAY Rémy; MONTINI Benoit; PAGES Patrick; PASTOR Marie-Jeanne; THIVET Patrick ; 'CASTOLA Charles-Alain'; OLIVERO Jacques; RISSO Jean; TROUSSIER Eric; ABAD Robert; ANSELME Michel; ARNAUDO Christian; CHADAJ Laurent; CICCOTTO Pierre; COMTE Dominique; DELVART Richard; DEVARIEUX Jean-Pierre; GHIO Hervé; GIL Christian; IGNATOFF Charles; ORSINI Laurent; RODRIGUEZ Guy; ROULET Marie-Claude; RUIZ Alain; SALEUN Fabienne; TOCQUET Alain
Cc : 'VOLT Natalie'; 'GUEFFIER-PERTIN Chrystel'; 's.nivaggioni@nivaggioni-architectes.fr'
Objet : 20 juin 2013 - St Maximin / Club Maîtrise d'Ouvrage du logement social

PO/DA-2013 072

A l'attention des Directeurs Généraux d'organismes Hlm et de SEM conventionnées de Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse :

Madame, Monsieur le Directeur Général,
Comme annoncé lors de notre envoi du 15 mai dernier, je vous transmets ci-joint le programme de la 1ère rencontre de notre Club régional Maîtrise d'Ouvrage organisé en partenariat avec la Maison de l'Architecture Villa Romée.
Son contenu s'inspire largement des propositions travaillées le 10 avril dernier à St Maximin au cours d'une séance de préfiguration de ce club.
La rencontre sera principalement consacrée à la procédure conception-réalisation dont la reconduction au-delà de l'échéance initiale du 31 décembre 2013 est actuellement à l'étude.
Dans l'attente de nous retrouver je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Directeur Général, l'expression de mes sentiments dévoués et amicaux.

Philippe OLIVIERO
Directeur
AR Hlm PACA & Corse
Le Saint-Georges
97, avenue de la Corse
13007 Marseille
tél : 04 91 13 73 26 - fax : 04 91 52 12 01
bienvenue@arhlmpacacorse.com

Envoyé: mercredi 15 mai 2013 18:23
À: POULEAU Philippe; MUR José; SECCHI Robert; MOLINIE Richard; FOLI Olivier; MARCHAND Jean-Noël; DAMON Olivier; GUYOT Delphine; LABRY Lionel; CUOMO Léopold; BRISSE Catherine; LAZZARA Gaëtan; BONDON Jean-Luc; ROSANVALLON David; OFCARD Alain; DUTHEIL Nathalie; ABA Mourad; LE GOAS Françoise; CHARPENTIER Grégoire; HARTER Didier; MARC Gilles; FERAUD Evelyne; SCARELLA Julien; GARCIA Michel; DAMIDAUX Laurence; ALESSANDRI Jean-Philippe; MACHET Didier; LUYTON Nicolas; ORLANDO Sandra; BREUIL Sophie ; ROBERT Sylvie; CIARLONE Patrick; CALVO Bernard ; THERON Pierre; BUIJS Peter
Cc: AR Hlm PACA & Corse
Objet: TR: 20 juin - Club Maitrise d'Ouvrage
Pièces jointes: PLAN D'ACCES COUVENT ROYAL ST MAXIMIN.pdf; Bulletin d'inscription.doc

Bonjour,
Je vous fais suivre ci-dessous et ci-joint l'envoi adressé ce jour à vos Directeurs Généraux.
Je vous en souhaite bonne réception.
Cordialement
Pascal GALLARD
Directeur adjoint
AR Hlm PACA & Corse
Le Saint-Georges
97, avenue de la Corse
13007 Marseille
tél : 04 91 13 73 26 - fax : 04 91 52 12 01
bienvenue@arhlmpacacorse.com

De : AR Hlm PACA & Corse
Envoyé : mercredi 15 mai 2013 17:38
À : ABBES Christian; BANTOS Serge; COLIN Didier; FANCHON Norbert; FIESCHI Jacques; LAFON Denis; MAGNAN Sandrine; MERCIER Bruno; OLIVER Bernard; THOMAS Daniel; AMICO Patrick; BONNOIS Stéphane; BONNOIS Stéphane; BORDIN Sandrine; BOUCHE Alexandre; BRYCKAERT Francois; COURAZIER Alain; FERRAND Jacques; FOURNON Pierre (NLP); FRIQUET Pascal; GIRAL Jean-Paul; LEXTRAIT-GENSSE Anne-Christel ; MILLAUD Marc-Lionel; NICOL Franck; NOEL Marc; PINET Jean-Marc; POULAIN Jean-Yves; RANVIER Bernard ; SAUTAREL Jean-Pierre; SORDELET Xavier; TOESCA Philippe; VERLAQUE Claudine; VOGLIMACCI Hubert; AUBRY Martial; CANAPA Joël; CENDRES Claude; DEJOUX Michel; GREGOIRE Michel; HERBERT Cathy; IVALDI Jean-Luc; LAFONT Gérard; LERAY Rémy; MONTINI Benoit; PAGES Patrick; PASTOR Marie-Jeanne; CASTOLA Charles-Alain; OLIVERO Jacques; RISSO Jean; TROUSSIER Eric; ABAD Robert; ANSELME Michel; ARNAUDO Christian; CHADAJ Laurent; CICCOTTO Pierre; COMTE Dominique; DELVART Richard; DEVARIEUX Jean-Pierre; GHIO Hervé; GIL Christian; IGNATOFF Charles; ORSINI Laurent; RODRIGUEZ Guy; ROULET Marie-Claude; RUIZ Alain; SALEUN Fabienne; TOCQUET Alain
Cc : NICOLAS Philippe; VITOLINI Patrick; BODARWE Gilles; CONSTANTIN Virginie; TEHANI Mustapha; COLONEL Charles; CERTHOUX Eric; GUEFFIER-PERTIN Chrystel; VOLT Natalie
Objet : 20 juin - Club Maitrise d'Ouvrage

Madame, Monsieur le Directeur Général,
Dans le cadre de son programme d'action 2013, l'Association régionale met en place un club Maîtrise d'Ouvrage en partenariat avec la Maison de l'architecture Villa Romée et avec l'appui de Chrystel Gueffier-Pertin (expert à l'Union sociale pour l'habitat).
Cette initiative, approuvée par le Conseil d'Administration du 8 février 2013, vise notamment à favoriser les échanges techniques entre les opérateurs sociaux et leurs partenaires, au moment où les ambitions gouvernementales pour notre région en matière de développement de l'offre sociale sont très importantes.
Une première séance de travail organisée le 10 avril a permis de « profiler » le club tant en ce qui concerne les sujets à aborder que sur les modalités de son fonctionnement.
Sur cette base, la première séance du club aura lieu :

Jeudi 20 juin de 9h à 13h suivi du déjeuner
au couvent royal de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
(cf. plan d'accès joint)

Après un tour d'horizon de l'actualité nationale et régionale, nous évoquerons les atouts et les limites du montage d'opération en conception-réalisation à partir de l'expérience d'opérateurs sociaux régionaux.
Vous trouverez ci-joint un bulletin de participation à retourner à l'Association régionale au plus tard le 13 juin. Un programme détaillé vous sera adressé prochainement.
Dans l'attente de nous retrouver, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Directeur Général, l'expression de mes sentiments dévoués et amicaux.
Philippe OLIVIERO
Directeur
AR Hlm PACA & Corse
Le Saint-Georges
97, avenue de la Corse
13007 Marseille
tél : 04 91 13 73 26 - fax : 04 91 52 12 01
bienvenue@arhlmpacacorse.com

Club régional « Maîtrise d'Ouvrage »

Jeudi 20 juin 2013

PROGRAMME

9h30 **Café d'accueil**

10h00 **OUVERTURE**

Philippe OLIVIERO - AR Hlm PACA & Corse - Directeur
Bernard DERIVIERE - Maison de l'Architecture Villa Romée - Président

10h15 **L'ACTUALITE « MAITRISE D'OUVRAGE »**

Pascal GALLARD - AR Hlm PACA & Corse
Chrystel GUEFFIER-PERTIN - Union sociale pour l'habitat

10h45 **Echange avec les participants**

Cette séquence proposera un tour d'horizon synthétique de questions régionales (évolution des livraisons Hlm de 2000 à 2012, discussions engagées autour des « marges locales » pour les aides à la pierre etc…) et nationales (volet production du pacte Etat / USH, reconduction annoncée de la procédure conception-réalisation, décret du 15 avril 2013 sur la mobilisation avec décote du foncier de l'Etat etc…).

11h00 **PAUSE**

11h15 : **REGARDS CROISES SUR LA PROCEDURE CONCEPTION-REALISATION**

***Le point de vue d'un Maître d'ouvrage :* l'expérience des « Collines de l'Estérel »**
42 PLUS et 18 PLA-I à Cannes
Rémy LERAY, OPH Cannes et Rive droite du Var – Directeur général

11h45 ***Le point de vue d'un Architecte qui connaît le logement social***
Sophie NIVAGGIONI – Sophie Nivaggioni Architectes

12h15 **Echange avec les participants**

12h45 : **SYNTHESE ET PROGRAMMATION DU PROCHAIN CLUB**

13h00 : **Déjeuner**

Liste des participants

PRENOM	NOM	FONCTION	ORGANISME
Françoise	LE GOAS	Responsable Maîtrise d'Ouvrage & Développement	NOUVEAU LOGIS PROVENCAL
Charles	COLONEL	Responsable du Développement	LA REGIONALE DE L'HABITAT
Didier	HARTER	Directeur du Développement	VAR HABITAT
Djilali	DEROUICHE	Chef du service technique	ERILIA
Arlindo	PITO	Chargé d'Opérations	H2P
Eric	CERTHOUX	Directeur Maîtrise d'Ouvrage	TERRES DU SUD HABITAT
Guy	RODRIGUEZ	Directeur	SEM DE VENCE
Hervé	GHIO	Directeur Général	SACOGIVA
Pierre	FRICK	Conseiller	Union sociale pour l'habitat
Richard	DELVART	Directeur	SEMIVIM
Jean-Claude	BRUGERON	Architecte	Maison de l'Architecture Villa Romée
Marion	DERIVIERE		Maison de l'Architecture Villa Romée
Michel	COUARTOU	Journaliste	
Gilles	BODARWE	Responsable de Production	Logis Familial Varois
Cécile	TERRASSON	Responsable d'opérations	VILOGIA
Philippe	NICOLAS	Directeur-adjoint à la Maîtrise d'Oeuvre	Côte d'Azur Habitat
François	WILHELM	Chargé de Mission	Côte d'Azur Habitat
Intervenants :			
Philippe	OLIVIERO	Directeur	AR Hlm PACA & Corse
Pascal	GALLARD	Directeur Adjoint	AR Hlm PACA & Corse
Chrystel	GUEFFIER-PERTIN	Expert Lyon	Union sociale pour l'habitat
Rémy	LERAY	Directeur Général	OPH CANNES ET RIVE DROITE DU VAR
Sophie	NIVAGGIONI	Architecte	
Nathalie	VOLT	Directrice	Maison de l'Architecture Villa Romée
Bernard	DERIVIERE	Président	Maison de l'Architecture Villa Romée
Invités déjeuner			
Mathieu	LAMY	Responsable des ventes	EDF
Eric	RIOU		VETISOL
Guillaume	DUBOC		Projet commun
Absents excusés			
Gérard	LAFONT	Directeur Général	13 HABITAT
Sandrine	BORDIN	Présidente du Directoire	LOGIS MEDITERRANEE
Philippe	POULEAU	Directeur de la Production et du Patrimoine	H2P
Michel	DEJOUX	Directeur Général	OPH VILLE D'AVIGNON
Jean-Luc	BONDON	Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage Locative	UNICIL
Alain	OFCARD	Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage	LOGIREM

I – L'actualité « Maitrise d'Ouvrage »

Interventions de :

- Chrystel GUEFFIER-PERTIN – Union sociale pour l'habitat
- Pascal GALLARD – AR Hlm PACA & Corse

L'ACTUALITE NATIONALE :
intervention de Chrystel GUEFFIER-PERTIN - USH

Club Maitrise d'ouvrage

AR PACA – Corse

20 juin 2013

Chrystel Gueffier-Pertin – USH – Service Maitrise d'ouvrage et politiques patrimoniales

1

Actualités

2

Loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement social du 18 janvier 2013

- Décret du 15 avril 2013
- Système de décote lors de la cession des terrains de l'Etat pour la construction de programmes de logement social

3

	Zone C	Zone B2	Zones A et B1
Catégorie 1 – PLAI, CHRS, RS, structures d'hébergement temp. ou d'urgence	Entre 0 et 50%	Entre 0 et 75%	Entre 0 et 100%
Catégorie 2 – PLUS	Entre 0 et 35%	Entre 0 et 50%	Entre 0 et 75%
Catégorie 3 – PLS , PSLA, opérations d'accession sociale sécurisée	Entre 0 et 25%	Entre 0 et 35%	Entre 0 et 50%

- L'avantage financier résultant de la décote est exclusivement et en totalité répercuté sur le prix de revient des logements locatifs sociaux

4

Projet de loi habilitant le gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction

➢ **Recours aux ordonnances pour accélérer les projets de construction**

- Texte adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 21 mai 2013, puis par le Sénat le 29 mai
- Projet de loi voté en seconde lecture par la commission des affaires économiques de l'AN le 4 juin 2013
- Deuxième lecture à l'AN prévue le 19 juin

5

Thèmes abordés

Article 1

1) Création d'une procédure intégrée pour le logement applicable à des projets d'aménagement ou de construction d'intéret général comportant la réalisation de logements avec un objectif de mixité sociale et fonctionnelle

2) amélioration de l'accès aux documents d'urbanisme

6

Thèmes abordés

Article 1

3) Facilitation du financement des projets d'aménagement comportant la réalisation de logements (accroissement du niveau de garantie d'emprunt que les collectivités consentent pour les projets réalisés en concession d'aménagement par des opérateurs)

4) Accélération du règlement des litiges (raccourcir le délai de traitement des recours et endiguer les recours malveillants)

7

Article 1

5) facilitation des projets de construction de logement en établissant un lien entre les obligations en matière de stationnement et la qualité de la desserte en transports collectifs ou la densité urbaine

8

Article 1

6) développement de logement à prix maitrisé en zone tendue (logement locatif + logement en accession sociale à la propriété)

Création de nouveaux outils :

- → contrat de bail emphytéotique
- → création de filiales au sein des organismes de logement social dédiées à la réalisation de logements intermédiaires → principe d'étanchéité des fonds relevant du logement social

9

Nouvel article inséré dans le projet de loi : article 5

À l'article 110 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, l'année : « 2013 » est remplacée par l'année : « 2018 »

→ **Reconduction de la procédure de Conception-Réalisation pour les bailleurs sociaux jusqu'au 31.12. 2018**

→ **Prolongement de 5 ans**

10

Pacte d'objectifs et de moyens & mutualisation partielle des fonds propres

- Suppression du Prélèvement sur le potentiel financier en 2013 (175 Md'€ en 2011 et 133 Md'€ en 2012)
- Depuis le congres Hlm de Rennes en 2012 : un pacte d'objectifs et de moyens est en cours d'élaboration entre l'Etat et l'USH, qui reprend les objectifs de production pour le LS :

- Offre nouvelle : 150 000 LLS /an
- Réhabilitation thermique : 120 000 LLS /an

11

- Dispositif de mutualisation des ressources, adopté par le comité exécutif de l'USH le 24 avril 2013, s'inscrit dans ce Pacte (volet patrimonial)
- Principe : circulation des flux entre les organismes Hlm, les plus constructeurs en seront bénéficiaires
- Signature du Pacte : juillet 2013

12

Mode d'emploi de ce dispositif proposé par l'USH :

Calcul des « droits à aides »

- Les aides seront réparties en fonction de la production de chaque organisme (au moment de la signature des prêts) :

Zones 1 et 1 bis	Zones 2 et 3
2 500 € /logement PLUS et PLAI	1 000 €/logement PLUS et PLAI

- Pour la réhabilitation : 3% des flux d'emprunt PAM et éco-prêt

→ Calcul des droits à aide pour chaque organisme, puis pour l'ensemble des organismes

13

Calcul des cotisations individuelles

Assiette de calcul de l'appel à cotisation :

- 50% Droits à aides global x loyers de l'organisme/ total loyers
- 25% Droits à aides global x nombre de LLS de l'organisme / nombre total de LLS
- 25% Droits à aides global x première cotisation CGLLS de l'organisme / Total des premières cotisations CGLLS

14

Pour chaque organisme Hlm : calcul du solde « droit à aide – cotisation due » :

- si « droit à aide » > cotisation due : aide nette de la part du fonds versée à l'organisme
- si « droit à aide » < cotisation due : versement au fonds de ce solde négatif par l'organisme

➢ Un seul mouvement financier par an et par organisme

Les organismes des Dom et ceux sous contrôle CGLLS ne participent ni au mécanisme de distribution d'aides ni au mécanisme de cotisation

15

Dernières brèves

- Présentation du projet de loi Logement et urbanisme (ALUR) en Conseil des Ministres le mercredi 26 juin 2013
- Examen en commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale prévu à partir du 23 juillet
- Examen en séance publique à compter du 9 septembre

16

- Adoption par le Sénat , le 6 juin 2013, de l'article 30 du projet de loi de « modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles », instituant la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, nouvel EPCI qui regroupera, à compter du 1er janvier 2016, six intercommunalités existantes (92 communes regroupant 1,8 million d'habitants)

17

L'ACTUALITE REGIONALE :
intervention de Pascal Gallard – AR Hlm PACA & Corse

Le dispositif « marges locales » à l'étude sur MPM

Evolution des loyers maximaux de zone au m² de SU	Loyers 2013	(Loyers 2012)
PLAI	**4,83**	4,73
PLUS	**5,44**	5,32
PLS	**8,51**	8,33

Les loyers 2013 sont calculés avec l'IRL du 2e trimestre 2012 sur un an, soit 2,2 %

Marges locales loyers (logements familiaux) : Hypothèse de travail

Logements neufs		
Localisation communes ou arrondissement à + de 25 % de logements sociaux	9%	
ou localisation communes ou arrondissement à - de 25 % de logements sociaux	12%	
Label HPE (-10 %)	3%	
ou label THPE (-20 %)	5%	
Coefficient de structure < 1 *	5%	encourager la production de grands logements familiaux

Logements en acquisition-amélioration		
Localisation communes ou arrondissement à + de 25 % de logements sociaux	9%	
ou localisation communes ou arrondissement à - de 25 % de logements sociaux	12%	
Label HPE Rénovation	3%	
ou label BBC Rénovation	5%	
Coefficient de structure < 1 *	5%	encourager la production de grands logements familiaux

Règles de plafonnement

Système de double plafonnement
Le barème des majorations applicable en fonction de la qualité de l'opération ne doit pas dépasser de plus de 18% le niveau de loyer maximal hors majoration.
Le produit locatif maximum ne peut pas dépasser de plus de 20 % le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe et de toute marge locale
(25 % dans le cas des immeubles avec ascenseur non obligatoire)

Cas des opérations PLS

Il n'existe pas de marge locale pour les loyers PLS.
Le loyer maximal au m² de surface utile fixé dans la convention APL est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum ne dépasse pas de plus de 18%
le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

** CS = 0,77 x [1 + (nombre de logements x 20 m2 / surface utile totale de l'opération]*
*** Toutes les communes hors Marseille + 1er, 2ème, 4ème, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10 ème, 12ème arrondissements de Marseille*

Loyers annexes	**PLUS**	**PLAI**	**PLS**
Parking extérieur privatif	15 €	10 €	20 €
Parking souterrain non boxé	40 €	35 €	50 €
Garage boxé simple	50 €	45 €	60 €
Garage boxé double	65 €	60 €	80 €

terrasse (au-delà des 9 m² pris en compte dans le calcul de la surface utile)	0,6 €:m²	0,5 €/m²	0,7 €/m²
jardin	0,4 €/m²	0,3 €/m²	0,5 €/m²

Les livraisons de logements des opérateurs sociaux en PACA

1 – PLUS

Dépt	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total	Moyenne
04	100	190	116	155	79	107	93	73	87	199	130	107	135	1 571	121
05	114	5	157	62	85	19	50	22	48	279	100	10	99	1 050	81
06	332	796	297	709	943	300	687	327	471	465	367	689	550	6 933	533
13	1 285	1 693	1 044	459	518	316	677	556	491	1 071	1 585	1 910	1 325	12 930	995
83	319	394	297	349	497	254	263	692	389	406	387	399	540	5 186	399
84	244	67	197	98	118	303	43	211	155	315	569	326	225	2 871	221
PACA	**2394**	**3145**	**2108**	**1832**	**2240**	**1299**	**1813**	**1881**	**1641**	**2735**	**3138**	**3441**	**2874**	**30 541**	**2 349**

2 – PLA-I

Dépt	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total	Moyenne
04	22	8	26	-	2	26	7	9	10	28	62	37	81	318	24
05	1	-	13	15	10	2	5	1	-	14	15	1	20	97	7
06	41	60	20	38	58	16	62	24	70	134	177	155	128	983	76
13	22	98	213	26	109	55	120	119	137	199	298	468	367	2 231	172
83	7	20	8	4	54	24	-	25	83	82	118	119	180	724	56
84	22	68	13	3	3	5	8	2	11	55	164	107	94	555	43
PACA	**115**	**254**	**293**	**86**	**236**	**128**	**202**	**180**	**311**	**512**	**834**	**887**	**870**	**4 908**	**378**

3 - ANRU

Dépt	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total	Moyenne
04															
05															
06								12	28	236	108	21	-	405	68
13						5		31	166	147	231	265	156	1 001	143
83								37	29	156	89	99	145	555	93
84							25		20	30	26	35	8	144	24
PACA						**5**	**25**	**80**	**243**	**569**	**454**	**420**	**309**	**2 105**	**263**

4 - PLS

Dépt	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total	Moyenne
04		10	13		20		14		75	32	37	-	15	216	24
05			4									20	7	31	10
06			62		72	78	229	62	256	249	221	236	270	1 735	174
13			132	212	73	177	207	331	400	854	579	857	522	4 344	395
83		16	42	32	20	68	25	115	7	195	36	128	4	688	57
84		32		136		73	24	6	16	22	39	16	36	400	40
PACA		**58**	**253**	**380**	**185**	**396**	**499**	**514**	**747**	**1343**	**888**	**1302**	**854**	**7 414**	**618**

5 – Autres produits locatifs (PLI etc…)

Dépt	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total	Moyenne
04	3	168	211				45						-	427	85
05	22	23		145			26						-	216	43
06		230	10	115		1				1		57	20	434	62
13	610	130	85	362	620	106	158	235	14	126	103	14	137	2 700	208
83	32	16	66	85			25		47	89		6	-	366	41
84	14		182	6	145	179	17		35				-	578	72
PACA	**681**	**567**	**554**	**713**	**765**	**286**	**271**	**235**	**96**	**216**	**103**	**72**	**157**	**4 721**	**363**

6 – Total offre locative (1 à 5)

Dépt	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total	Moyenne
04	125	376	366	155	101	133	159	82	172	259	229	144	231	2 532	195
05	137	28	174	222	95	21	81	23	48	293	115	31	126	1 394	107
06	373	1086	389	862	1073	395	978	425	825	1085	873	1158	968	10 490	807
13	1917	1921	1474	1059	1320	659	1162	1272	1208	2397	2796	3514	2507	23 206	1 785
83	358	446	413	470	571	346	313	869	555	928	630	751	869	7 519	578
84	280	167	392	243	266	560	117	219	237	422	798	484	363	4 548	350
PACA	**3190**	**4024**	**3208**	**3011**	**3426**	**2114**	**2810**	**2890**	**3045**	**5384**	**5441**	**6082**	**5064**	**49 689**	**3 822**

7 – Accession (PSLA + Accession sociale)

Dépt	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total	Moyenne
04							4					17	-	21	7
05													-	-	-
06		10							49	69	34	34	276	472	79
13	33	32	54	74	36	107	121	110	58	298	309	261	159	1 652	127
83				55	27	56			91	65	45	50	89	478	60
84		23								13	15		-	51	13
PACA	**33**	**65**	**54**	**129**	**63**	**163**	**125**	**110**	**198**	**445**	**403**	**339**	**524**	**2 674**	**204**

8 – Total général

Dépt	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total	Moyenne
04	125	376	366	155	101	133	163	82	172	259	229	161	231	2 553	196
05	137	28	174	222	95	21	81	23	48	293	115	31	126	1 394	107
06	373	1 096	389	862	1 073	395	978	425	874	1 154	907	1 192	1 244	10 962	843
13	1 950	1 953	1 528	1 133	1 356	766	1 283	1 382	1 266	2 695	3 105	3 775	2 666	24 858	1912
83	358	446	413	525	598	402	313	869	646	993	675	801	958	7 997	615
84	280	190	392	243	266	560	117	219	237	435	813	484	363	4 599	354
PACA	**3223**	**4089**	**3262**	**3140**	**3489**	**2277**	**2935**	**3000**	**3243**	**5829**	**5844**	**6444**	**5588**	**52 363**	**4028**

Source : Organismes Hlm et Sem conventionnées à l'AR Hlm PACA & Corse (enquête annuelle livraisons)

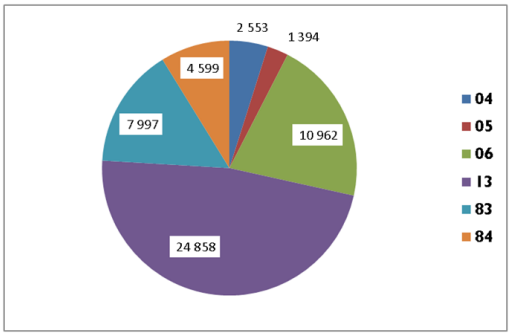
Les données qui suivent concernent les LIVRAISONS de logements de TOUS les organismes Hlm et des SEULES Sem conventionnées[1] à l'AR Hlm PACA & Corse

« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

L'activité de production des opérateurs sociaux de 2000 à 2012

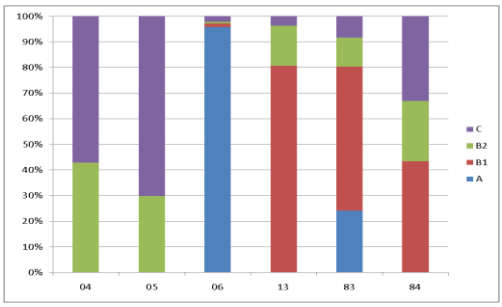
52 363 logements
4 000 par an

répartition par département

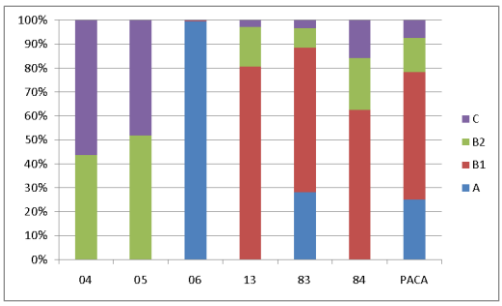


Les efforts se concentrent en zones tendues (A et B1)

la population par zone

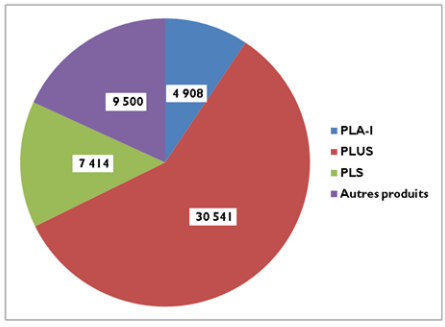


la production par zone



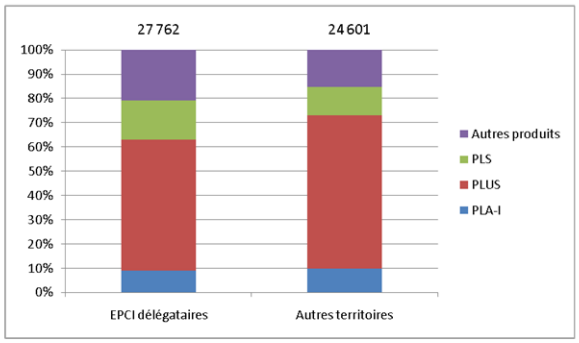
« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

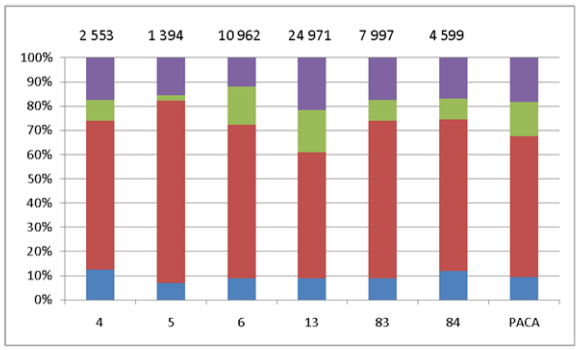
L'activité de production des opérateurs sociaux de 2000 à 2012



8 logements livrés
sur 10 relèvent de la loi SRU

une production plus diversifiée dans les EPCI délégataires

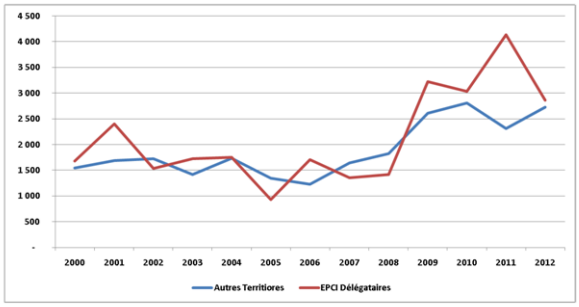




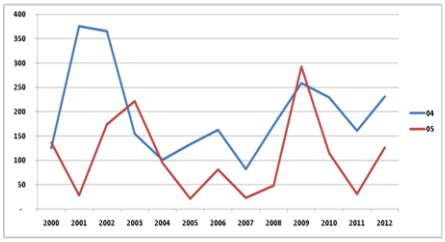
[1] Soit : ADOMA, SOGIMA (Marseille), Marseille Habitat, Habitat 06, SACEMA (Antibes), SEMIVIM (Martigues), SACOGIVA (Aix), SEMPA (Arles), SAGEM (La Garde), Ouest Provence Habitat.

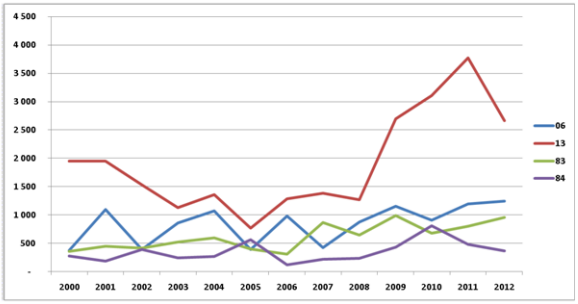
« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

une dynamique soutenue sur longue période



des évolutions contrastées selon les territoires



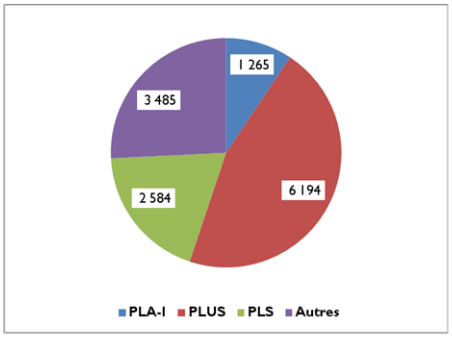


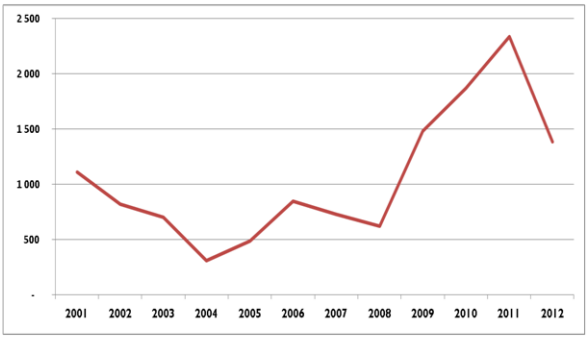
« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

Marseille Provence Métropole

13 528 logements soit 1 040 / an
objectif PLH : 1 900 – programmation 2013 : 1 800 logements

Structure et évolution de la production





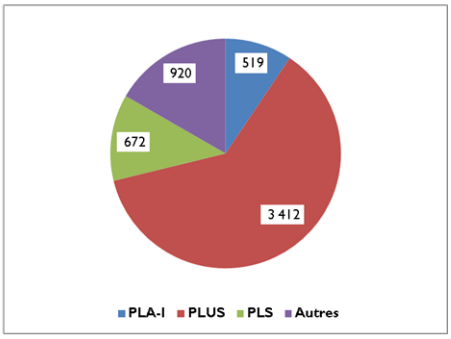
moyennes annuelles
2000-2004 : 750 - 2005-2009 : 836 - 2010-2012 : 1 865

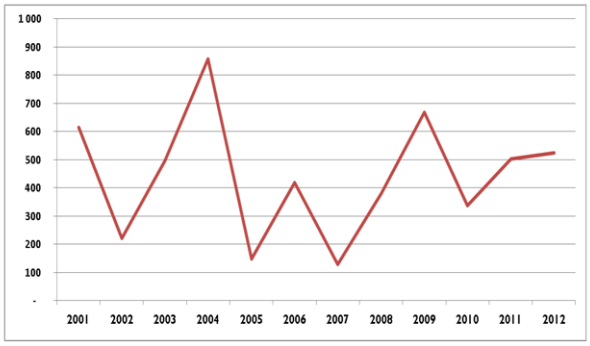
« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

Nice Côte d'Azur

5 523 logements soit 425 / an
Objectif PLH : 1 000 - programmation 2013 : 968 logements

Structure et évolution de la production





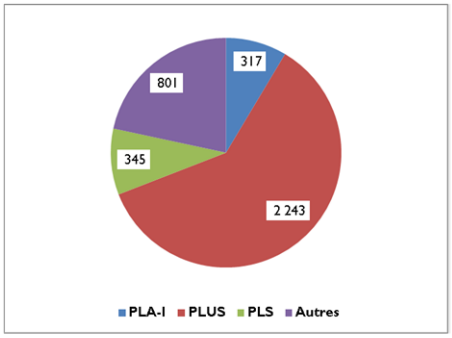
moyennes annuelles :
2000-2004 : 482 - 2005-2009 : 349 - 2010-2012 : 455

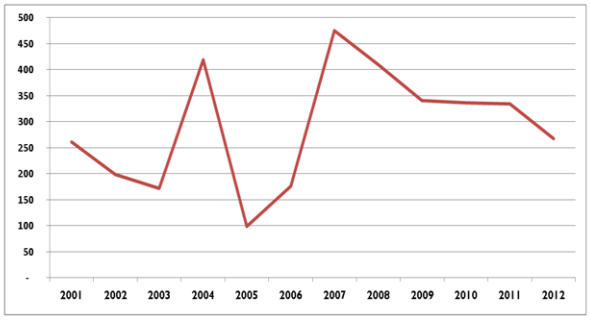
« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

Toulon Provence Méditerranée

3 706 logements soit 285 / an
Objectif PLH : 670

Structure et évolution de la production





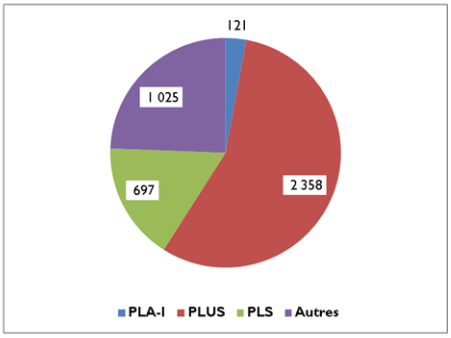
moyennes annuelles :
2000-2004 : 253- 2005-2009 : 300 - 2010-2012 : 313

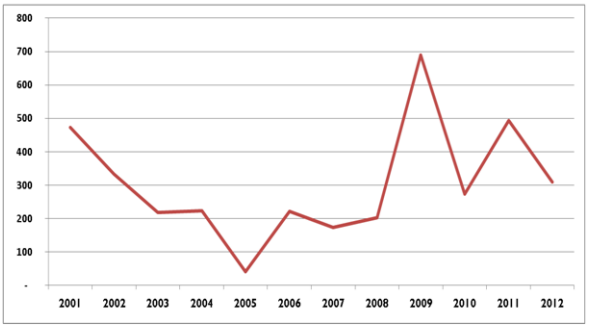
« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

Pays d'Aix

4 201 logements soit 323 / an
Objectif PLH : 915 *(non validé)* **- programmation 2013 : 790 logements**

Structure et évolution de la production





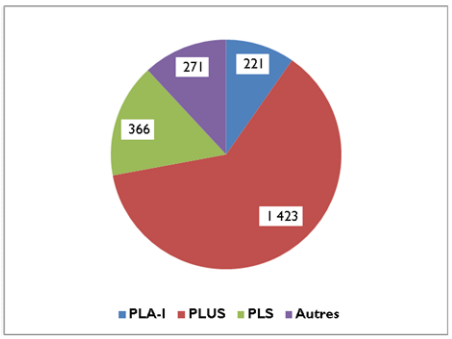
moyennes annuelles :
2000-2004 : 359 - 2005-2009 : 265 - 2010-2012 : 359

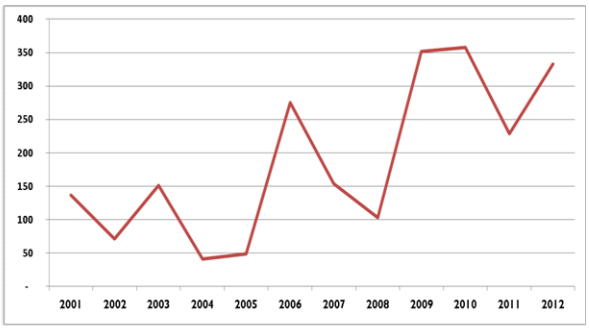
« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

Sophia Antipolis (Antibes)

2 281 logements soit 175 / an
Objectif PLH : 500

Structure et évolution de la production





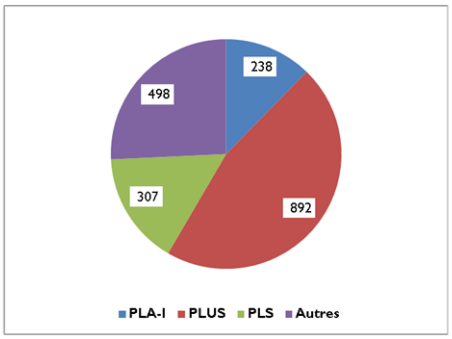
moyennes annuelles :
2000-2004 : 86 - 2005-2009 : 187 - 2010-2012 : 307

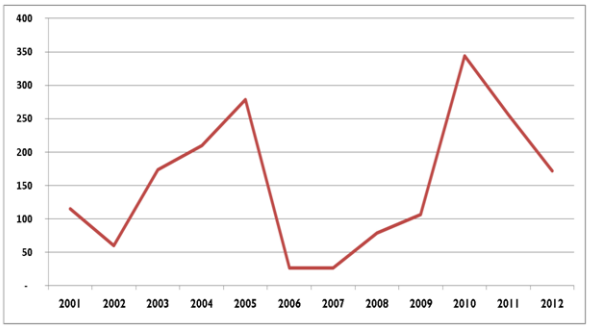
« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

Grand Avignon

1 935 logements soit 149 / an
Objectif PLH : 363

Structure et évolution de la production



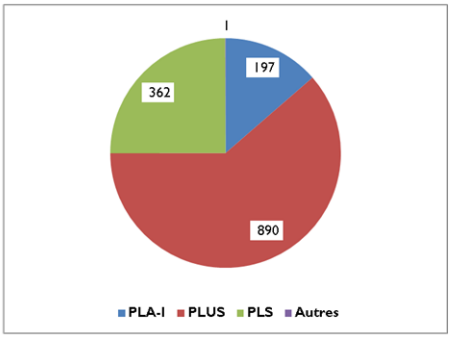


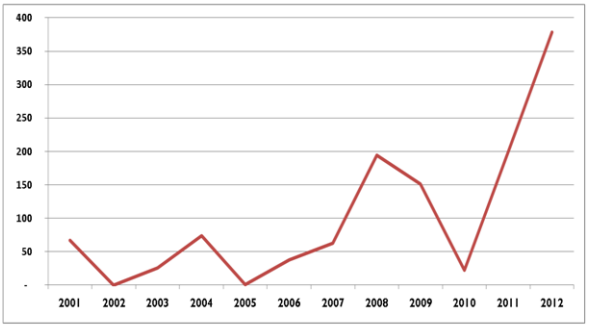
moyennes annuelles :
2000-2004 : 129 - 2005-2009 : 104 - 2010-2012 : 257

« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

Agglopole Provence (Salon)

1 450 logements soit 112 / an
Objectif PLH : 288
Structure et évolution de la production





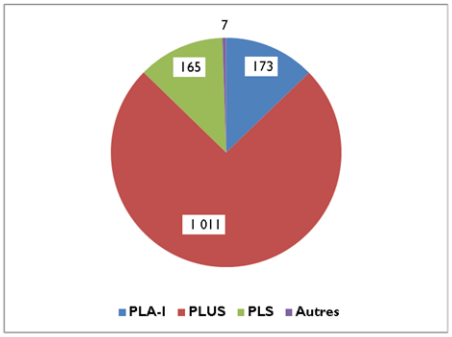
moyennes annuelles :
2000-2004 : 101- 2005-2009 : 89 - 2010-2012 : 200

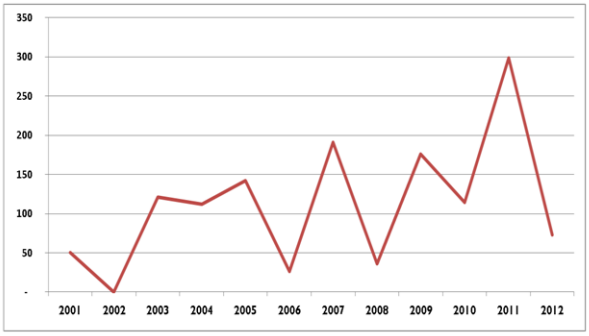
« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

Var Estérel Méditerranée (Fréjus/St Raphael)

1 356 logements soit 104 / an
Objectif PLH : 350 – programmation 2013 : 270 logements

Structure et évolution de la production





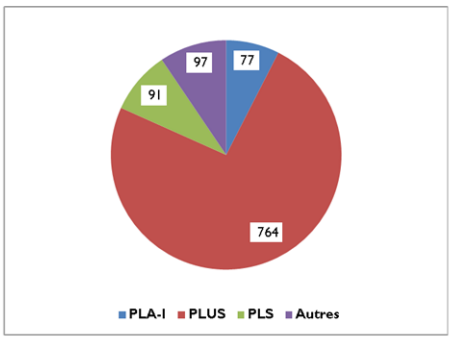
moyennes annuelles :
2000-2004 : 75 - 2005-2009 : 114 - 2010-2012 : 162

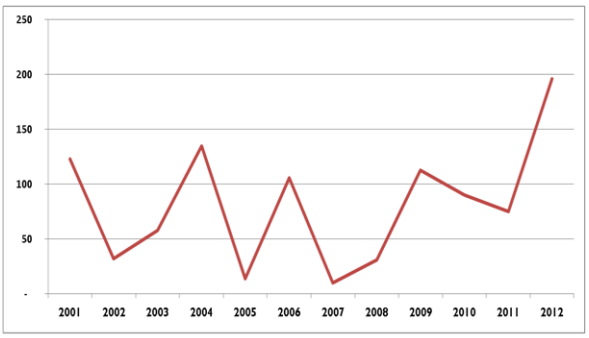
« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

Pays d'Aubagne et de l'Etoile

1 029 logements soit 79 / an
Objectif PLH : 150 – programmation 2013 : 311 logements

Structure et évolution de la production





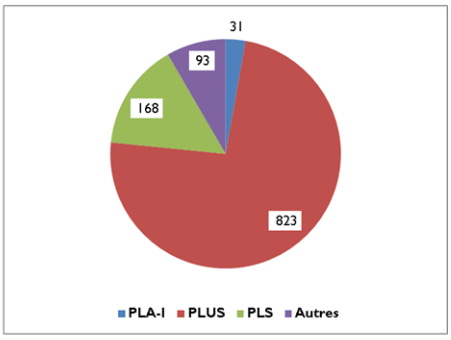
moyennes annuelles :
2000-2004 : 79 - 2005-2009 : 55 - 2010-2012 : 120

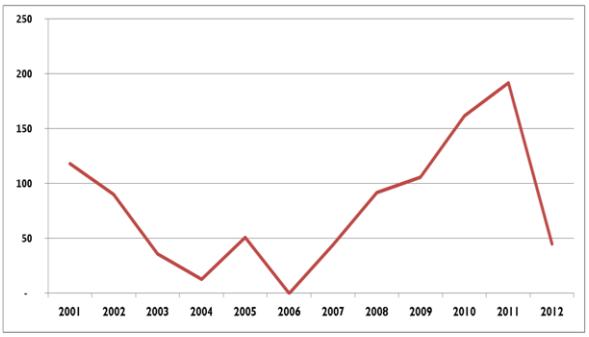
« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

Ouest Provence (Istres)

1 115 logements soit 86 / an
Objectif PLH : 236 logements

Structure et évolution de la production





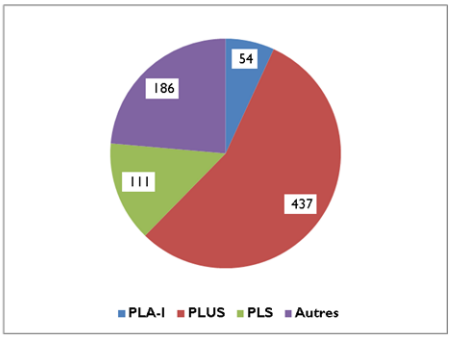
moyennes annuelles :
2000-2004 : 85 - 2005-2009 : 73 - 2010-2012 : 133

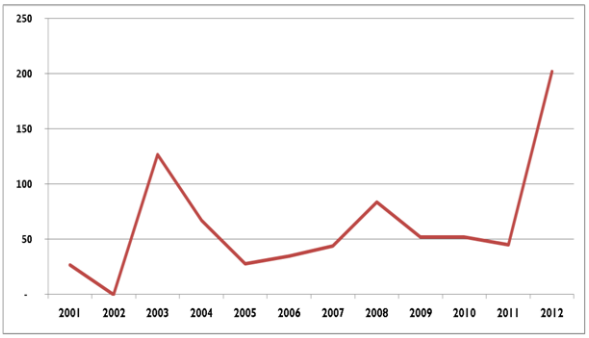
« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

Dracénie (Draguignan)

788 logements soit 61 / an
Objectif PLH : 380 – Programmation 2013 : 137 logements

Structure et évolution de la production





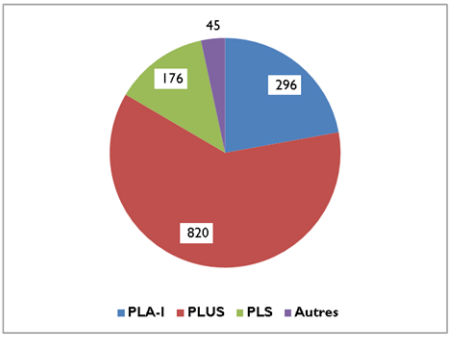
moyennes annuelles :
2000-2004 : 62 - 2005-2009 : 49 - 2010-2012 : 100

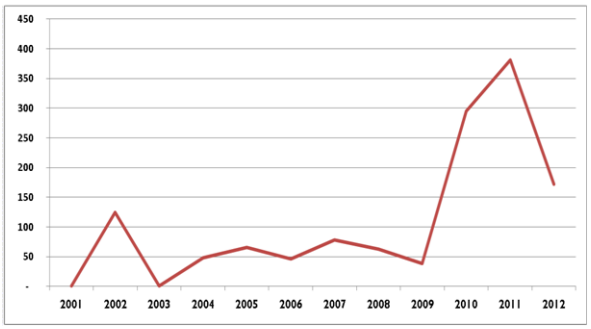
« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

Arles Crau Camargue Montagnette

1 337 logements soit 103 / an
Objectif PLH : 180 – programmation 2013 : 368 logements

Structure et évolution de la production





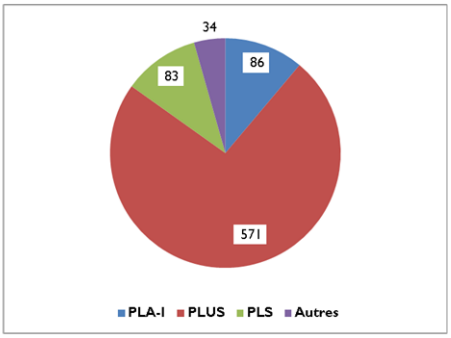
moyennes annuelles :
2000-2004 : 39 - 2005-2009 : 58 - 2010-2012 : 283

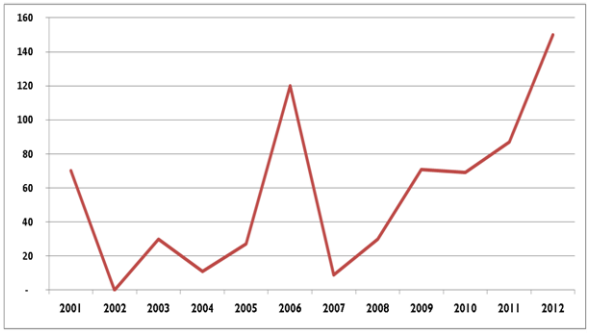
« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

Pôle Azur Provence (Grasse)

774 logements soit 60 logements / an
Objectif PLH : 200 logements

Structure et évolution de la production





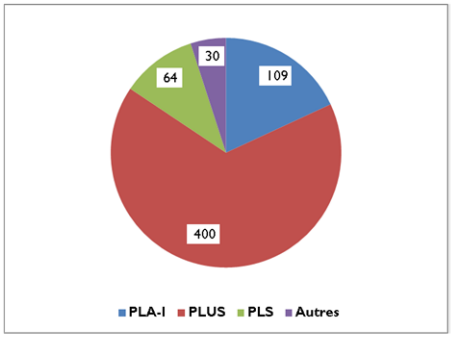
moyennes annuelles :
2000-2004 : 53 - 2005-2009 : 51 - 2010-2012 : 102

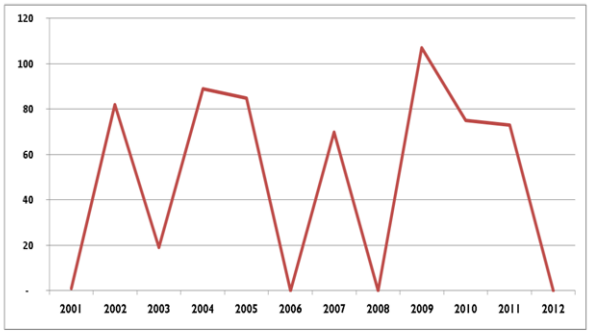
« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

Pays de Martigues

603 logements soit 46 logements / an

Structure et évolution de la production





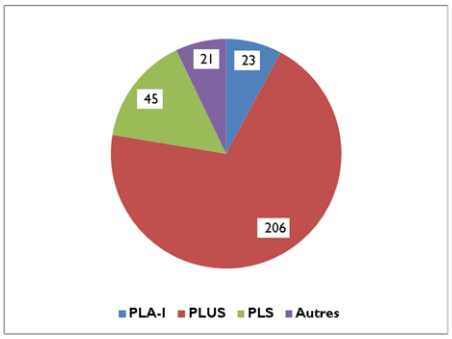
moyennes annuelles :
2000-2004 : 39 - 2005-2009 : 87 - 2010-2012 : 74

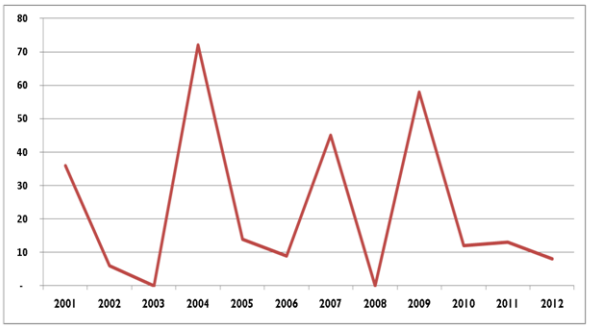
« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

Riviera française (Menton)

295 logements soit 23 logements / an
Objectif PLH : 182 logements

Structure et évolution de la production





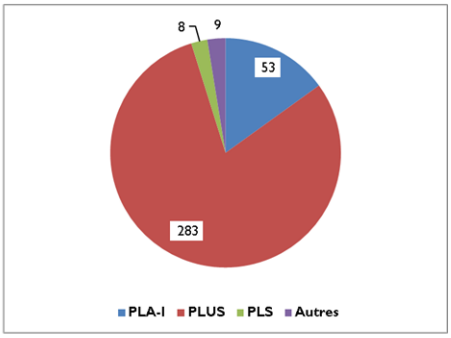
moyennes annuelles :
2000-2004 : 34 - 2005-2009 : 32 - 2010-2012 : 11

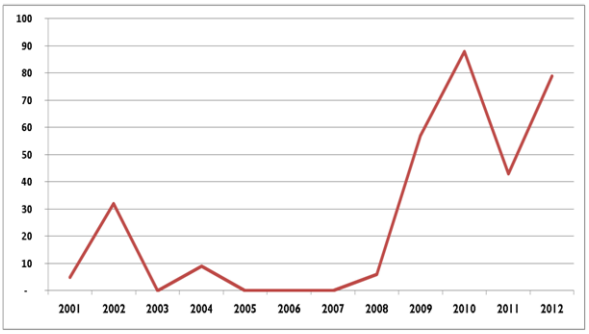
« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

Ventoux Comtat Venaissin (Carpentras)

353 logements soit 27 / an
Objectif PLH : 144

Structure et évolution de la production





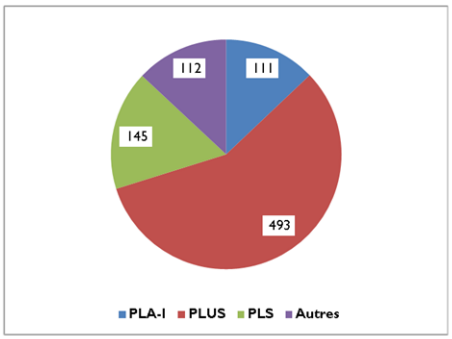
moyennes annuelles :
2000-2004 : 20 - 2005-2009 : 32 - 2010-2012 : 70

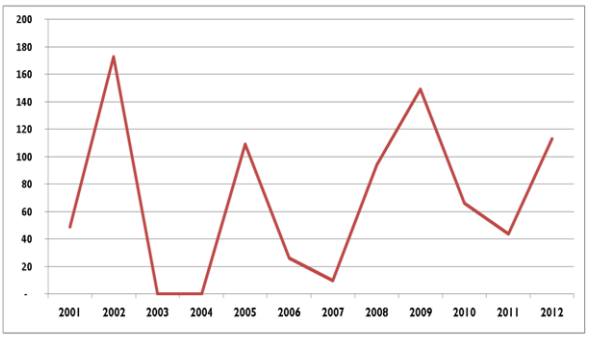
« Club régional Maitrise d'Ouvrage »

Durance Verdon Luberon (Manosque)

861 logements soit 66 / an

Structure et évolution de la production





moyennes annuelles :
2000-2004 : 83 - 2005-2009 : 78 - 2010-2012 : 74

2 – REGARDS CROISES SUR LA PROCEDURE CONCEPTION-REALISATION

Interventions de :
Rémy LERAY – OPH Cannes et Rive droite du Var

Sophie NIVAGGIONI – Sophie Nivaggioni Architectes

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Premiers enseignements sur la conception-réalisation (par rapport au processus « MOP »)

Avec la conception-réalisation ouverte sans conditions jusqu'au 31 décembre 2013 par la loi du 25 mars 2009, les maîtres d'ouvrage HLM disposent d'un mode d'exercice supplémentaire qu'ils peuvent actionner lorsqu'ils en jugent l'intérêt. La période écoulée leur a permis de procéder à un certain nombre de tests pour rôder leur propre savoir-faire, apprécier les avantages et inconvénients de la procédure et permettre aux acteurs d'adapter leurs inter relations.

Cette phase de tests ne permet pas encore une lecture complète et définitive mais montre des effets plutôt positifs en termes de coût, qualité et délais, à un moment où tous les acteurs sont mobilisés pour trouver les meilleures réponses aux exigences croissantes en matière énergétique.

La conception-réalisation semble bien adaptée :

- Pour des opérations d'au moins 25 à 30 logements (pour amortir les coûts de la procédure) ;
- Pour des petites opérations en individuel avec des contraintes de temps (recours aux filières sèches) ;
- Sur des fonciers « stabilisés » (ceux sur lesquels il n'y a pas trop de contraintes et trop de risque de modifications ultérieures de programme) ;
- Lorsque l'étape permis de construire (qui se déroule après la signature des contrats) est maîtrisée ; les collectivités locales doivent être associées dès la phase de consultation et comprendre la « rigidité » de la procédure.

La conception-réalisation s'avère positive en matière de :

- Connaissance plus rapide des budgets : une seule consultation pour un prix convenu ;
- Gain de temps compris entre 6 mois et un an par rapport à une procédure classique (une seule consultation et temps d'étude de projet foisonné avec les actes administratifs) ;
- Définition du projet grâce à une conception mieux encadrée par un programme plus précis et un travail conjoint concepteur/entreprise, en vue d'un rapport qualité/coût optimisé (le coût de l'opération est un critère fort).

La conception-réalisation n'a pas révélé certaines craintes initiales

- Une baisse de qualité architecturale, du fait d'une primauté donnée à une fonctionnalité et rationalité constructive, les entreprises s'entourant d'architectes falots pour imposer leurs points de vue. La réalité est différente. Pour emporter le marché d'une part, pour donner confiance aux maîtres d'ouvrage d'autre part, les entreprises se groupent avec des architectes soit connus des organismes (ceux qui ont déjà eu des contrats avec l'organisme auprès duquel les entreprises soumissionnent), soit connus sur la place publique (pour les projets d'une relative importance). Et de fait, bien que juridiquement liés à l'entreprise, la plupart des architectes conservent une bonne partie de leurs prérogatives. Dans certains cas le marché a retenu la notion de mandataire glissant, l'architecte gardant la responsabilité de la conception et passant le relais à l'entreprise au moment des travaux ;
- Un afflux de travaux supplémentaires (demandes des groupements ou des évolutions de programme) si les organismes ne définissaient pas assez précisément leurs besoins lors de la mise en concurrence. Il semble que les organismes aient bien mesuré les risques en la matière : les études amont ont été renforcées et bon nombre d'organismes s'entourent d'assistant à maîtrise d'ouvrage pour monter leurs dossiers ;
- Un monopole des très grandes entreprises. On constate de nombreuses réponses aux consultations dont certaines conduites par des structures locales, « grosses PME » et quelques groupements d'entreprises.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

La conception-réalisation n'a pas (encore) complètement répondu à certaines espérances initiales

- Sur le coût de construction : dès lors que la conception intègre, via le savoir-faire de l'entreprise, les caractéristiques et les conditions de mise en œuvre des produits industriels les plus adaptés, que le dialogue entre maître d'œuvre et entreprise en amont du projet permet l'innovation sans surenchère, les projets devraient enregistrer une baisse des coûts. Cette baisse n'est pas toujours actée. Elle est cependant difficile à évaluer toutes choses égales par ailleurs et elle peut être masquée par une augmentation de qualité ;
- Sur les honoraires : les entreprises assurent non seulement les études d'exécution, mais réalisent aussi les études de conception (structure, acoustique, thermique) car elles assument in fine les exigences de résultat de plus en plus prégnantes. La conception réalisation devrait donc éviter des doublons. Par ailleurs, le fonctionnement en groupement se traduit par la suppression de mission d'assistance aux marchés de travaux et la diminution des frais de direction de l'exécution des travaux et d'assistance aux opérations de réception ;
- Dans les faits, la redistribution des rôles est encore à améliorer et on ne constate pas de baisse systématique et sensible des prix. Cependant, certains maîtres d'ouvrage offrant un carnet de commande conséquent et ayant affiché un prix d'objectif à la baisse jusqu'à 15 % ont enregistré des appels d'offres fructueux ;
- En matière d'innovation, notamment technologique : la conception-réalisation n'a pas fait émerger des modes constructifs qui ne font pas l'objet d'une prescription dans le processus classique, sauf quand le maître d'ouvrage l'incite. Si innovation il y a, elle est plus discrète (composants mieux intégrés), elle se traduit plus par des réponses globales éprouvées et simples, là où la procédure classique favorise les réponses complexes et coûteuses (systèmes thermiques notamment). On a constaté aussi que, pour emporter le marché, certains groupements proposent, dans le coût d'objectif, des performances supérieures à celles demandées au cahier des charges de la consultation ;
- En matière de structuration des équipes et de fluidité de la réalisation, les ajustements des rôles respectifs, la gestion des interfaces, la prise en compte des contraintes de mise en œuvre des différents intervenants, l'interopérabilité devraient trouver plus facilement des réponses dans une équipe solidaire. Mais les adaptations des outils, des formations, des organisations sont plus longues à obtenir.

Demandes de l'Union sociale pour l'habitat

Dans le contexte actuel marqué par des objectifs de production revus à la hausse et par la recherche consensuelle de réduction des coûts de production, **la reconduction sur une durée minimale de cinq ans de la disposition de mars 2009** permettrait aux différents acteurs de trouver les nouveaux équilibres requis pour la procédure, d'évaluer avec plus de recul la production correspondante (caractéristiques, avancées, insuffisances) et les besoins d'ajustement des règles de marché.

Une **limitation à trois du nombre de candidats imposé** en procédure formalisée serait de nature à réduire les coûts de procédure.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Tableau d'analyse provisoire

Avantages de la conception-réalisation	Inconvénients de la conception-réalisation
Le temps	
• Délais de l'opération globalement plus courts (gain de 6 à 12 mois constaté), car : - suppression d'une période de consultation (une seule mise en concurrence au lieu de deux : Moe puis travaux) - moins d'itérations lors de la conception (on choisit le projet en phase esquisse ou avant-projet : suppression de ces phases de validation) - foisonnement du temps des études, notamment pendant le délai de recours des tiers au PC : on passe directement aux PEO - l'entreprise intervenant dans la conception, elle choisit un mode constructif qu'elle maîtrise • Meilleur maîtrise des délais : un seul contrat qui donne la date de livraison (sous réserve toutefois des délais administratifs) : moins d'incertitude liée à la consultation pour les marchés de travaux • L'attribution à une entreprise générale (ou un groupement) offre une coordination d'exécution inter-entreprises et minimise les défaillances en cours de chantier	• Prendre le temps de mener des études de faisabilité complètes et d'être très précis lors de la rédaction du programme de l'opération pour éviter que l'entreprise profite des imprécisions • Temps procédure plus long : le délai de réponse des candidats qui doit être suffisant (au minimum 30 + 35 j. en procédure formalisé, mais en réalité d'au moins trois mois) • Temps d'analyse des projets proposés plus long qu'en simple appel d'offres (parce qu'il y a 5 réponses à analyser au lieu de 3, mais aussi parce qu'il faut analyser toutes les dimensions des projets proposés) et nécessité d'une compétence économique au sein ou aux côtés de la MO
L'économique	
• Connaissance rapide du coût de l'opération du fait d'un engagement précoce (honoraires + travaux) • La maîtrise du coût de l'opération dépend du « poids » du maître d'ouvrage face à l'équipe pilotée par l'entreprise : pour les organismes avec « grosse » production, exemples réussis de prix plafond respectés (moins 10 à moins 15% des pratiques traditionnelles) • Un nombre de réponses de groupements (souvent 10 à 20 groupements candidats) plus important qu'en consultation « travaux » traditionnelle (souvent 5 à 10 candidatures) et sensiblement moins élevé que les consultations de Moe (compris entre 50 et 100 candidatures) • Attendus (mais pas forcément obtenus) : o Moindre coût de construction car la solution technique repose sur le savoir-faire de l'entreprise et tient compte de son matériel et de sa main d'œuvre o Moindre coût du fait du foisonnement des frais d'étude o Disparition d'une partie des honoraires (suppression de l'AMT et diminution de la DET et de l'AOR)	• Coût de la procédure dès lors qu'on est au-dessus de 5 000 k€ HT (locatif) : 5 équipes à rémunérer au lieu de 3 et niveau de conception exigé par la règlementation plus élevé (ESQ en concours et APS en C-R) • La maîtrise du coût de l'opération dépend du « poids » du maître d'ouvrage face à l'équipe pilotée par l'entreprise : Nécessité de compléter les compétences par des missions d'appui (économiste notamment) • La maîtrise du coût de l'opération dépend aussi de la stabilité du programme : plus il y a de changement, plus on s'expose à une envolée des prix du marché (nécessité d'avoir un terrain « sans surprise » et d'une collectivité locale qui comprenne les limites de la procédure de conception-réalisation)

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Avantages de la conception-réalisation	Inconvénients de la conception-réalisation
L'organisation	
• Moins d'interfaces à gérer (un seul interlocuteur), donc meilleure gestion des responsabilités et gain de temps • La qualification en marché de travaux permet de faire passer le recours à une procédure de consultation lourde à partir de 25 logements à 50 environ (seuil de concours d'architecture à 200 k€ et d'AO CR à 5 000 € HT : certains organismes ont décidé de passer en C-R les opérations qui devaient traditionnellement exiger un concours • Connaissance rapide des conséquences d'une demande de modification de programme par le maître d'ouvrage : l'entrepreneur chiffre très rapidement (la maîtrise d'œuvre n'a pas toujours les compétences économiques suffisamment pointues pour estimer les incidences financières des différents choix) • Au contraire de l'AO travaux traditionnel, possibilité d'auditionner les candidats	• Changement radical des rôles et responsabilités des acteurs : le maître d'œuvre n'est plus du côté du maître d'ouvrage, mais intégré au groupement : nécessité de se faire accompagner par un AMO pour « équilibrer les forces en présence » • Nécessité d'être très précis lors des études préalables, sinon, se préparer à signer des avenants et à ne pas tenir le budget : le groupement est en position de force dès lors que le marché est signé • Moins de souplesse pour les adaptations et/ou modification de la conception (le programme doit être stable dès l'origine) • Nécessité d'être très précis dans la nature et le détail des réponses à présenter par les candidats (RC) • Procédure d'appel d'offres interdisant la négociation à partir de 5000 k€ HT (sauf en cas de marché infructueux) • C'est l'entrepreneur qui rédige une partie du marché, notamment le CCTP : le programme doit être très précis • Le maître d'œuvre est souvent cantonné au rôle de concepteur : le BET de l'entreprise intervient plus lors de la conception qu'en processus traditionnel d'une part et la direction des travaux ainsi que l'assistance à la réception peuvent poser problème d'autre part
Les pratiques professionnelles	
• Profiter de cette procédure pour anticiper le Grenelle, pour innover • En travaillant directement avec les entreprises au chiffrage des projets, les architectes devraient acquérir une meilleure connaissance des coûts • Renforcement de la maîtrise d'ouvrage : nécessité de définir un programme complet et précis avant toute consultation • En cas de procédure adaptée, prévoir la possibilité de négocier le projet	• L'architecture ne risque-t-elle pas d'être sacrifiée sur l'autel des « soit-disantes » économies pour le bouclage du budget • Les honoraires des architectes sont plus faibles, car les architectes voient leur implication diminuer (moins de temps à passer sur l'opération) • Au final, ce sont surtout les BET indépendants (missions OPC, SPS et BET structure) qui risquent de perdre une part du marché (les majors intègrent de plus en plus les études) • Cette procédure est profitable surtout aux entreprises structurées (notamment les majors), et pourrait faire échapper une partie de la commande Hlm aux PME

Le point de vue d'un Maître d'ouvrage : l'expérience des « Collines de l'Estérel »

présentation de Rémi Leray – OPH Cannes et rive droite du Var -Directeur Général

Marché de travaux
Conception –Réalisation
appliqué au logement social

20 juin 2013

1

I. La procédure conception-réalisation au sens du Code des marchés publics

- ✓ Le code des marchés publics
- ✓ A qui s'adresse cette procédure (donneurs d'ordres et entreprises) ?
- ✓ Les conditions d'engagement d'une procédure conception-réalisation et risques associés
- ✓ Application aux offices HLM

II . Spécificités du « conception-réalisation » par rapport à une procédure type loi MOP

- ✓ Procédure
- ✓ Répartition des rôles et responsabilités
- ✓ Incidence sur les compétences du MO
- ✓ Financier
- ✓ Délais

III . Exemple la Colline de l'Estérel

2

I. La procédure conception-réalisation au sens du code des marchés publics

Extraits d'articles

✓ **Le code des marchés publics**

- Le conception-réalisation : une procédure dérogatoire mais encadrée

Extrait du guide de l'union sociale pour l'habitat d'Août 2010

Des dérogations de situations
Par ailleurs, le Conseil constitutionnel, dans sa décision du 26 juin 2003, a considéré que le recours à ces contrats qui constitue une dérogation au droit commun de la commande publique ou de la domanialité publique doivent répondre à des « situations d'intérêt général tels que l'urgence qui s'attache, en raison de circonstances particulières ou locales, à rattraper un retard préjudiciable, ou bien la nécessité de tenir compte des caractéristiques techniques, fonctionnelles ou économiques d'un équipement ou d'un service déterminé »

⇨ Il faut un motif

3

Chapitre Ier : Définitions et principes fondamentaux

Article 1 - III

Les marchés publics de travaux sont les marchés conclus avec des entrepreneurs, qui ont pour objet soit l'exécution, soit conjointement la conception et l'exécution d'un ouvrage ou de travaux de bâtiment.

Chapitre V : Documents constitutifs du marché

Article 12 II.

Pour les marchés de conception-réalisation définis à l'article 37, sont en outre des pièces constitutives du marché :

1° **Le programme de l'opération**, au sens de l'article 2 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée,

2° **Les études de conception présentées par l'opérateur économique retenu**.

Section 2 : Définitions et principes fondamentaux

Article 37
Modifié par Décret n°2011-1000 du 25 août 2011 - art.11

Un marché de conception-réalisation est un marché de travaux qui permet au pouvoir adjudicateur de confier à un groupement d'opérateurs économiques ou, pour les seuls ouvrages d'infrastructure, à un seul opérateur économique, une mission portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux.

4

Sous-section 2 : Marché de conception-réalisation

I.-Les marchés de conception-réalisation définis à l'article 37 sont passés par les pouvoirs adjudicateurs soumis aux dispositions de la loi du 12 juillet 1985 susmentionnée selon la procédure **d'appel d'offres restreint** sous réserve des dispositions particulières qui suivent :

Un jury est composé dans les conditions fixées par le I de l'article 24. Il comporte, dans tous les cas, au moins un tiers de maîtres d'œuvre désignés par le président du jury. Ces maîtres d'œuvre sont indépendants des candidats et du pouvoir adjudicateur et sont compétents au regard de l'ouvrage à concevoir et de la nature des prestations à fournir pour sa conception.

Article 69
Modifié par Décret N°2011-1000 du 25 août 2011 – art 8

Le jury dresse un procès-verbal d'examen des candidatures et formule un avis motivé sur la liste des candidats à retenir. Le pouvoir adjudicateur arrête la liste des candidats admis à réaliser des prestations, auxquels sont remises gratuitement les pièces nécessaires à la consultation.

Les candidats admis exécutent des prestations sur lesquelles se prononce le jury, après les avoir auditionnés. Ces prestations comportent au moins un avant-projet sommaire pour un ouvrage de bâtiment ou un avant-projet pour un ouvrage d'infrastructure, accompagné de la définition des performances techniques de l'ouvrage.

Le jury dresse un procès-verbal d'examen des prestations et d'audition des candidats et formule un avis motivé.

Le pouvoir adjudicateur peut demander des clarifications ou des précisions concernant les offres déposées par les candidats. Cependant, ces précisions, clarifications ou compléments ne peuvent avoir pour effet de modifier des éléments fondamentaux de l'offre ou des caractéristiques essentielles du marché.

5

Le marché est attribué au vu de l'avis du jury. Pour les collectivités territoriales et les établissements publics locaux à l'exception des établissements publics sociaux ou médico-sociaux, c'est la commission d'appel d'offres qui attribue le marché.

Article 69
Modifié par Décret N°2011-1000 du 25 août 2011 – art 8

Le règlement de la consultation prévoit le **montant des primes** et les modalités de réduction ou de suppression des primes des candidats dont le jury a estimé que les offres remises avant l'audition étaient incomplètes ou ne répondaient pas au règlement de la consultation. Le montant de la prime attribuée à chaque candidat est égal au **prix estimé des études de conception à effectuer telles que définies par le règlement de la consultation, affecté d'un abattement au plus égal à 20 %.** La rémunération de l'attributaire du marché tient compte de la prime qu'il a reçue.

III.-Lorsque le marché de conception-réalisation est d'un montant inférieur aux seuils de procédure formalisée définis à l'article 26, et si les conditions définies à l'article 37 sont réunies, **il peut être passé selon une procédure adaptée** régie par l'article 28 : MAPA

6

✓A qui s'adresse cette procédure ?

•Donneurs d'ordres publics, Etat et Collectivités territoriales, et aux offices HLM depuis février 2009
•Groupement de professionnels : entreprises de travaux TCE + concepteur (architecte et BET) – groupement conjoint le mandataire étant l'entreprise

✓ Les conditions d'engagement d'une procédure conception-réalisation et risques associés

Section 2 : Définition des procédures

Article 37

Les pouvoirs adjudicateurs soumis aux dispositions de la loi du 12 juillet 1985 susmentionnée ne peuvent, en application du I de son article 18, recourir à un marché de conception-réalisation, quel qu'en soit le montant, que si un engagement contractuel **sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique ou des motifs d'ordre technique rendent nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage.**
Les motifs d'ordre technique mentionnés à l'alinéa précédent sont liés à la destination ou à la mise en œuvre technique de l'ouvrage. Sont concernées des opérations dont la finalité majeure est une production dont le processus conditionne la conception, la réalisation et la mise en œuvre ainsi que des opérations dont les caractéristiques, telles que des dimensions exceptionnelles ou des difficultés techniques particulières, exigent de faire appel aux moyens et à la technicité propres des opérateurs économiques.

7

✓Application aux offices HLM

Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 Article 110

Pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat financés avec le concours des aides publiques mentionnées au 1° de l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation, soumis à la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, **les organismes d'habitations à loyer modéré** mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux **peuvent jusqu'au 31 décembre 2013 conclure**, par dérogation aux dispositions des articles 7 et 18 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 précitée, **des contrats portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux.**

Extrait du guide de l'union sociale pour l'habitat d'Août 2010

La relance de l'activité économique.
Le plan de relance de l'économie décidé par l'Etat en fin d'année 2008 en vue de lutter contre les effets de la crise consiste à soutenir l'activité pour les investissements.
Dans notre secteur, il invite les organismes Hlm à construire plus mais aussi à accélérer le rythme de leur mise en route des projets de construction afin d'alimenter au plus vite les différents corps de métier qui souffrent d'une baisse de leur plan de charge.

NB : Ordonnance 2005-649 qui exonère certains organismes de l'application stricte du code des marchés publics : cette ordonnance semble permettre d'utiliser le conception-réalisation sans avoir à le justifier techniquement. Ce qu'il semble important, c'est de respecter les principes fondateurs du CMP : mise en concurrence et équité notamment.

8

II. Spécificités du « conception-réalisation » par rapport à une procédure type loi MOP

✓ Procédure

• **Programmation** : Nécessite de remettre aux candidats tous les éléments nécessaires à l'entreprise pour s'engager sur un projet dans un coût et un planning maîtrisés : un programme détaillé (par exemple exigences techniques par local) + dossier de site complet (caractéristiques mécaniques du sol, pollution, réseaux,…).

• **Un seul appel d'offre restreint** (possibilité d'un MAPA restreint dans le cas d'un montant inférieur au seuil)
- Composition du jury dito concours
- 5 candidats minimums à indemniser (dans la limite de la recevabilité des candidatures)
- Etude niveau APD (généralement APS+)
- Pas d'anonymat
- Audition des équipes
- Le jury classe à l'issue
- Si les résultats ne sont pas satisfaisants et que l'AO est déclaré infructueux, il n'est pas possible de passer en marché négocié.

• **Mise au point** : possibilité de mettre au point le projet / marché dans la mesure où les ajustements sont nécessaires à parfaire le projet du candidat (lever des non conformités) et que ces ajustements sont mineurs (ne remettent en question sur le fond le projet, ni le programme et les incidences financières sont à la marge).

• **Phase conception** : le groupement a en charge PC/APD/PRO

• **Phase exécution** : le groupement a en charge DET/EXE/OPC/travaux/GPA

9

✓ Répartition des rôles et responsabilités

Se compose de deux acteurs principaux :

• **Groupement titulaire du marché conception-réalisation** : L'action du MOE est généralement réduite à la plus value qu'il apporte (la conception et les choix et avis en cours de chantier) – les BET peuvent être réduits à leur stricte minium (structure par exemple), dans la mesure où transfert possible mais partiel de la responsabilité du MO sur des points techniques (nature du sol, raccordements aux réseaux, …) pour autant que le MO a joint à son DCE des éléments suffisamment précis pour permettre au groupement d'apprécier le risque de dérive et de l'assumer.

• **Maître de l'ouvrage** : a en charge le CT et CSPS qui ne peuvent être transférés au groupement, éventuellement le certificateur H&E (auditeur) – les validations du travail du groupement à l'avancement.

✓ Incidence sur les compétences du MO

• **En l'absence d'un MOE** contractant direct du MO, il faut que ce dernier ait les compétences (interne ou externe) pour apprécier la qualité du travail du groupement (fonctionnel, technique, économique, délai, travaux,…).

10

✓Financier

•**Le MO obtient une offre d'entreprise à la fin de la consultation**, alors qu'une procédure type concours aboutit au choix d'un MOE sur esquisse qui ne s'engage que sur une estimation provisoire.

•**Le forfait doit être défini d'une façon précise dans le contrat.** Ce caractère forfaitaire peut s'appliquer à des sujets généralement de la responsabilité du MO, dans la mesure où ce dernier à donner toute matière au groupement pour mesurer le risque et laisse la possibilité aux groupements de visiter les lieux et d'effectuer des relevés lors de la phase de consultation. Pour exemple, ce forfait peut couvrir :

- Les fondations, dont fondations spéciales, quelque soit la nature du sol et sou- sol dont les sondages complémentaires sont à la charge du groupement
- Le déplacement des réseaux sur emprise
- L'adaptation/déplacement des réseaux (dont démarche pour l'obtention des autorisations)

Le groupement peut préciser son offre et éventuellement limiter son engagement : c'est alors au jury d'apprécier sur l'analyse menée par la commission technique selon les critères de jugement des offres.

•**Les candidats sont guidés par la maîtrise du coût (celui qui permet de gagner l'AO sans dérive lors de l'exécution du marché).** Les incidences sont donc multiples et tout particulièrement sur la rationalisation de la conception : le MOE doit concevoir un bâtiment dont la construction est optimisée.

11

✓ Délais

Le gain est d'un minimum de 6 mois environ:

-1 à 2 mois sur les études de conception

- 4 à 5 mois et plus (en cas d'infructueux) sur la phase DCE/ACT qui n'existe pas en conception-réalisation

- Gain sur la préparation des travaux car les études d'exécution sont réalisées en partie lors du PRO

12

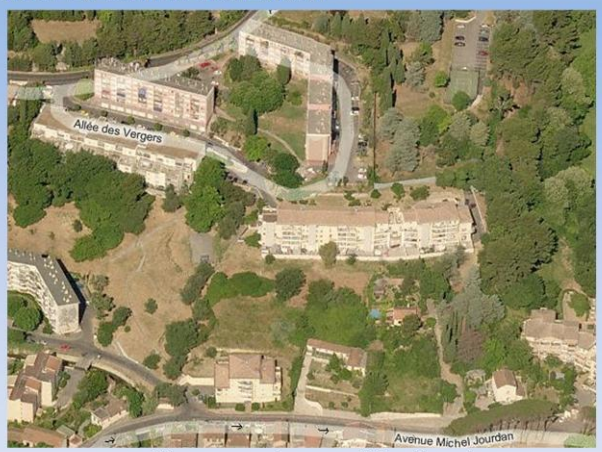
III. Application de cette procédure à Cannes
Exemple La Colline de L'Esterel

Objectifs :

- Optimisation d'un délaissé
- Produire rapidement 60 logements
- Ne pas enrayer l'outil de production
- Optimiser le programme temps/Financement

13

La suite : La Colline de l'Esterel



Une colline « construite » au gré des décennies

✓ 177 logements sur 6 résidences

✓ Pas de cohérence

14

Objectif : Optimisation d'un quartier délaissé

⇨Pas d'investissement sur le foncier propriété de l'OPH

⇨Gros investissement sur la gestion des accès « difficiles »

✓Opportunité pour la gestion de l'existant

15

Objectif : Ne pas enrayer l'outil de production

Dans le Plan de Relance, l'Office Public de l'Habitat de Cannes s'est engagé sur 250 logements neufs sur Cannes.

⇨La diversité des process est le garant de l'atteinte de cet objectif

- ✓62 logements : CANOTIER – VEFA
- ✓20 logements : EOLE – Jury Architectes + AOO travaux classiques (MAPA)
- ✓45 logements : CEZANNE – Jury Architectes + AOO travaux classiques (AOO)
- ✓60 logements : EDEN – Jury Architectes + AOO travaux classiques (AOO)
- ✓60 logements : COLLINE DE L'ESTEREL : Conception /Réalisation (AOO)

16

Objectif : Produire rapidement en optimisant le programme

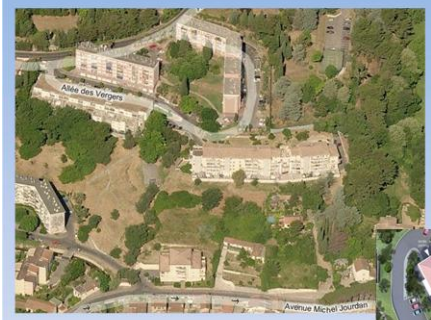
La conception réalisation ⇨ - de 6 mois
⇨ - 10%

Les Terrasses de l'Esterel

L'Orée de l'Esterel

17

La suite : La Colline de l'Esterel



18

BILAN FINANCIER:

- Estimation : 10 500 000 €
- candidats : 5
- Lauréat :

Eiffage + Martin- Ricci Architectes + O.E.R Bureau d'étude

Conception	=	526 240	€ TTC
Réalisation	=	8 967 000	€ TTC
Total	=	9 493 240	€ TTC

19

QUESTIONS/REPONSES :